

SMLOUVA

o nájmu prostorů určených k podnikání č. 202103

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku mezi smluvními stranami

Vsetínská nemocnice a.s.

Nemocniční 955, 75501 Vsetín

zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946

zastoupena: Ing. Věrou Prouskovou, MBA, předsedkyní představenstva

IČ: 26871068, DIČ: CZ 26871068

(dále jen Pronajímatelem)

a

Petra Špičková

756 11 Valašská Polanka 293

IČ : 10850627

(dále jen Nájemce 1)

a

Lenka Hořelková

Sušilova 1335, 755 01 Vsetín

IČ: 10850601

(dále jen Nájemce 2)

ČI. 1 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 12815 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, obec Vsetín, katastrální území 786764 Vsetín, kterou je pozemek parc. č. 3083 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova odborných ordinací na adrese Nemocniční ul. 945, 755 01 Vsetín. Součástí této budovy jsou prostory určené k podnikání, které jsou dále podrobně popsány.
- 2) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory určené k podnikání, uvedené v odst. 3) tohoto článku do nájmu, na dobu uvedenou v následujícím čl. 4.
- 3) Nájemce 1 a Nájemce 2 (dále jen Nájemci) prohlašují, že mají zájem o nájem uvedených prostorů, za účelem provozování obchodní činnosti - prodej občerstvení a souvisejícího doplňkového zboží. Nájemci se zavazují, že všechny uvedené prostory budou sdílet společně, a zároveň budou společně a nerozdílně dle § 1872 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vystupovat a plnit ve všech záležitostech vyplývajících z této smlouvy, není-li dále uvedeno jinak.
- 4) Na základě výše uvedeného Pronajímatel pronajímá touto smlouvou Nájemcům následně vymezené prostory určené k podnikání (dále jen „prostory“), nacházející se ve 2.NP budovy. Prostory jsou zakresleny v situačním plánu (viz příloha č. 1).

| Poř. č. | Označení prostoru | Podlahová plocha v m ² |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1. | Prodejna vč. jídelny 2,29 a 23A | 66,5 |
| 2. | Umývárna nádobí 2.30 | 2,8 |
| 3. | Chodba 2.24 | 12,8 |
| 4. | Skład 2.31 | 11,8 |
| 5. | Šatna 2.32 | 5,3 |
| 6. | WC 2.33 | 1,1 |
| 7. | Sprcha 2.34 | 1,0 |
| 8. | Nákladní výtah 2.35 | 2,2 |
| 9. | Skład obalů 1.91/1 | 5,2 |
| Celkem | | 108,7 |

- 5) Nájemci jsou při provozování své činnosti v pronajatých prostorách povinni dodržovat následující podmínky:
- Provozovna bude otevřena ve vhodnou provozní dobu, po všechny pracovní dny v týdnu.
 - Nájemce ve své nabídce zajistí i široký sortiment zboží za ceny v místě obvyklé, a to zejména:
 - nealkoholické nápoje,
 - potravinářské zboží, pečivo, cukrovinky, káva, masné a mléčné výrobky,
 - ovoce a zelenina,
 - teplé pokrmy v rámci rychlého občerstvení,
 - vhodnou stravu pro diabetiky
 - Vytvoří zázemí vhodné pro konzumaci zakoupených potravin.
 - Prodej alkoholických nápojů a tabákových výrobků je v této provozovně zakázán.
- 6) Nájemci jsou povinni na základě této smlouvy užívat pronajaté prostory pouze ke smluvenému účelu. Zároveň s pronajatými prostory jsou oprávněni užívat společné prostory v budově, a to v rozsahu obvyklém a přiměřeném.
- 7) Nájemci prohlašují, že se předem seznámili se stavebně technickými parametry pronajatých prostorů uvedených v odst.4., a že tyto prostory jsou vhodné pro účel nájmu uvedený v odst.3. tohoto článku.
- 8) Nájemci zároveň prohlašují, že se spolu s pronajatými prostory seznámili se společnými prostory v budově a únikovými cestami pro případ nutnosti evakuace budovy.
- 9) Změna účelu nájmu je možná pouze po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 10) Prostory se pronajímají nezařízené. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemcům vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením. Nájemci jsou oprávněni po dobu trvání této smlouvy umístit do pronajatých prostorů své sídlo/místo podnikání.

ČI.2 DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- Tato nájemní smlouva se uzavírá od 1.6.2021 na dobu neurčitou.
- Právo užívat prostory vzniká Nájemcům okamžikem účinnosti smlouvy a převzetím prostorů od zástupce Pronajímatele.

ČI.3 NÁJEMNÉ A CENA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

Nájemné a cena za poskytované služby je stanovena dohodou.

1) Nájemné

| Pronajaté plochy | | m ² | Sazba v Kč za 1m ² /rok | Kč/rok | Kč /1měsíc |
|------------------|--|----------------|---------------------------------------|-----------|------------|
| 1. | Prodejna vč. jídelny 2.29 a 23 A | | | | |
| 2. | Šatna 2.32 | | | | |
| 3 | Umývárna nádobí 2.30 Chodba 2.24 Sklad 2.31 WC 2.33 Sprcha 2.34 Nákladní výtah 2.35 | | | | |
| 4 | Sklad obalů 1.91/1 | | | | |
| Celkem | | 108,7 | | 79 440,00 | 6 619,99 |

Cena za pronájem nebytových prostorů činí **6 620 Kč** za 1 měsíc.

Nájem nemovité věci je podle § 56 a) zákona o dani z přidané hodnoty osvobozen od DPH.

- 2) Služby, které Pronajímatel poskytuje Nájemcům v souvislosti s užíváním výše uvedených prostorů určených k podnikání, hradí Nájemci stálým měsíčním poplatkem. Výše úhrady se stanoví následovně:

| Druh služby | | Kč (za 1 měsíc základ daně) | Sazba DPH | Kč za 1měsíc vč. DPH |
|--------------------------|---|-----------------------------------|-----------|----------------------------|
| a) | Dodávka tepla a TUV 101,3 m ² x 380,00 Kč/m ² /rok | | | |
| b) | Spotřeba el. energie | | | |
| c) | Dodávka vody a stočné | | | |
| d) | Ukládání komunálního odpadu | | | |
| e) | Pronájem telefonní linky | | | |
| f) | Úklid společných prostorů | | | |
| Celkem za 1 měsíc | | | | 8 390,61 |

Celková výše úhrady za poskytnuté služby vč. DPH činí **8 391 Kč** za 1 měsíc.

- 3) Nájemci se zavazují uhradit Pronajímateli nájemné a úhradu za poskytnuté služby dle výše dohodnutého rozsahu v celkové částce **15 011 Kč** za 1 měsíc. Nájemci uhradí tuto částku způsobem dle čl.4. bod (1).
- 4) Výsledná cena včetně DPH může být Pronajímatelem upravována podle aktuálních sazeb DPH platných pro dané fakturační období v souladu s platnými předpisy.

ČI. 4 SPLATNOST NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY

- 1) Smluvní strany se dohodly, že Nájemci se budou na úhradě nájemného a úhradě za poskytované služby ve výši uvedené v odst.3, čl. 3 této smlouvy podílet rovným dílem, tzn, že každý z Nájemců uhradí Pronajímateli měsíčně celkem 7 506 Kč.
- 2) Nájemci uhradí výše uvedenou částku vždy za každý uplynulý měsíc, na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 3) Splatnost faktury činí 14 dnů od data její vystavení Pronajímatelem. Za zaplacenou se faktura považuje dnem připsání částky fakturované každému z Nájemců na účet Pronajímatele.
- 4) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájemného o výši inflace a cenu za služby, dojde-li ke změně ceny u dodavatelů.
- 5) Změnu výše nájemného a úhrady za služby je Pronajímatel povinen sdělit Nájemcům písemně v termínu 30 kalendářních dnů před datem, kdy bude cena navýšena.
- 6) Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a služeb hrazených stálým poplatkem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Ujednáním o této smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky Pronajímatele na úhradu úroků z prodloužení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy a dále nárok na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.

ČI.5 PODNÁJEM

Nájemci nejsou oprávněni dát pronajaté prostory do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

ČI.6 BĚŽNÁ ÚDRŽBA A BĚŽNÉ OPRAVY

Náklady na běžné opravy, běžnou údržbu a udržování hradí Nájemci ze svého. Pro účely této smlouvy se za běžnou opravu považuje oprava následků běžných opotřeбенí vznikajících provozem v prostorách a provozem zařízení, zejména úklidové práce, malování, opravy a výměny ovládacích prvků elektroinstalací, ovládání a zámků dveří nebo oken a jejich příslušenství, osvětlovacích těles a zdrojů světla, opravy nebo výměny vodovodních baterií, apod.

ČI.7 LIKVIDACE ODPADŮ

- 1) Nájemci musí dbát dodržování povinností vyplývajících z platných legislativních předpisů vztahujících se k nakládání s odpady, jejichž původcem.
- 2) Za ukládání komunálního odpadu do kontejneru, jehož roční nájem je vlastníkem kontejneru účtován na vrub Pronajímatele, uhradí Nájemci Pronajímateli poměrnou část nákladů stanovenou v odst. 2 čl. 3) této smlouvy. V rámci identity tuhého komunálního odpadu ukládaného Nájemci do společného kontejneru bude obal, ve kterém je odpad uložen označen kategorií odpadu a názvem pracoviště původce odpadu. Složení komunálního odpadu musí odpovídat podmínkám osoby oprávněné k jeho převzetí.
 - 1) Nájemci nesmí do kontejneru určeného k ukládání komunálního odpadu ukládat biologicky odbouratelná odpad. Tuto kategorii odpadu jsou povinni ukládat odděleně a likvidovat na své náklady.
 - 2) Nájemci nesmí vypouštět do kanalizace odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečných látek a nebezpečných látek uvedených v příloze k zákonu č. 254/2001 Sb., o vodách.

ČI.8 OBECNÉ USTANOVENÍ

- 1) Nájemci jsou povinni pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat je a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu provedení udržovacích prací a oprav, které má Pronajímatel provést. Zároveň jsou povinni umožnit Pronajímateli provedení těchto prací a jiných nezbytných oprav, jinak Nájemci odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Způsobí-li Nájemci na pronajatých prostorách škodu, poškodí je, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo užíváním v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů nebo potřebu opravy, jsou povinni tyto zvýšené náklady Pronajímateli v plném rozsahu uhradit.
- 3) Nájemci nesmí v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemci zejména nejsou oprávněni bez souhlasu Pronajímatele provádět stavební úpravy a to ani takové, které nepodléhají stavebnímu povolení.
- 4) Nájemci nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonní nebo datové sítě a dalších obdobných rozvodů, nedohodnou-li se s Pronajímatelem v každém jednotlivém případě jinak a to písemnou formou.
- 5) Nájemci v plném rozsahu odpovídají za škodu, kterou Pronajímateli způsobí provedením nepovolených úprav nebo zásahů do sítí.
- 6) V případě, že Nájemci provedli bez písemného souhlasu Pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor, jiné zásahy nad rámec běžné údržby a běžných oprav, nebo zásahy do sítí, je Pronajímatel oprávněn všechny provedené úpravy svými silami nebo prostřednictvím třetích osob odstranit a to na náklady Nájemců.
- 7) Nájemci se zavazují v plném rozsahu uhradit Pronajímateli škodu na společných prostorách a společných zařízeních způsobenou jimi jejich zaměstnanci nebo klienty a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy Nájemců.
- 8) Nájemci odpovídají za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů vztahujících se k jeho činnosti v pronajatých prostorách. Za tímto účelem jsou povinni se seznámit s příslušnými předpisy, zejména požárním řádem Pronajímatele, umístěním hydrantů, ručních hasicích přístrojů, únikovými cestami apod.
- 9) Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory nebo navazující prostory do dne účinnosti této smlouvy předepsaným množstvím hasicích přístrojů a jiných předepsaných protipožárních prostředků.
- 10) Nájemci jsou povinni umožnit Pronajímateli nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, druhu, počtu a parametrů elektro a jiných spotřebičů, technických zařízení nebo podmínek dodržování této smlouvy.

- 11) Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v pronajatém nebytovém prostoru provádění předepsaných periodických revizí elektroinstalace, protipožárních prostředků, popř. dalších zařízení, která jsou jeho vlastnictvím, u nichž jsou periodické revize předepsány. Předepsané revize koncových odběrových zařízení zajišťují na svůj náklad Nájemci.
- 12) Pronajímatel odpovídá za odstranění závad zjištěných revizemi na zařízení, které je v jeho vlastnictví. Náklady na odstranění závad zjištěných revizí, pokud nebyly způsobeny Nájemci hradí Pronajímatel, přičemž je povinen odstranit zjištěné závady v termínech stanovených revizní zprávou. Pokud zjištěné závady způsobili Nájemci porušením zákazu zasahovat do sítí a rozvodů nebo jinou nedovolenou činností, jsou Nájemci povinni odstranit závady na své náklady a to v termínech stanovených revizní zprávou a uhradit náklady související s provedením následné revize.
- 13) Nájemci jsou povinni po celou dobu trvání smlouvy v prostorách zajišťovat periodické provádění dezinfekční činnosti a monitoring výskytu nežádoucího hmyzu. O provádění této činnosti jsou povinni vést příslušnou dokumentaci, a na požádání tuto předložit ke kontrole zástupci Pronajímatele.
- 14) Nájemci jsou povinni mimo dobu veřejného přístupu do budovy, tj. v pracovní dny od 17:00 hodin do 06:00 hodin, o sobotách, nedělích a svátcích nepřetržitě, při každém příchodu nebo odchodu uzamykat příslušný vchod. Za tímto účelem obdrží Každý Nájemce od zástupce Pronajímatele Klíč od hlavního vchodu do budovy v 1. a 2. NP, klíč od vchodu u nákladní rampy a klíč od nákladního výtahu. Nájemci nejsou oprávněni poskytovat klíče od budovy třetím osobám.
- 15) Nájemci jsou povinni při nabytí účinnosti této smlouvy vyměnit zámek od hlavního a bočního vchodu do provozovny a zámek od místnosti pro ukládání vratných obalů. Jeden klíč každého ze zámků jsou povinni poskytnout na dobu trvání této smlouvy v zapečetěné obálce pro případ nutnosti neodkladného zásahu v pronajatých prostorách v případě mimořádných událostí. Nájemci odpovídají za aktuálnost poskytnutých klíčů. Pronajímatel je povinen uložit tyto klíče dle jeho vnitřních předpisů a jejich případné použití bezodkladně ohlásit Nájemcům.
- 16) Nájemci jsou se souhlasem Pronajímatele oprávněni označit své pracoviště a to na své náklady a v souladu s provedením orientačního systému budovy.
- 17) K parkování vozidel nájemce a jeho klientů je možné využít veřejné parkoviště nacházející se u budovy. Parkování na ostatních místech, zejména tam, kde by mohlo dojít k omezení pohybu osob nebo dopravních prostředků zajišťujících pro pronajímatele dopravní obsluhu, je zakázáno.

ČI.9 SKONČENÍ SMLOUVY A VÝPOVĚDNÍ LHŮTA

- 1) Tato nájemní smlouva končí písemnou výpovědí každé ze smluvních stran v souladu s § 2312 zákona č. 89/2012 Sb.
- 2) Porušuje-li kterákoliv smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo od této smlouvy odstoupit s účinky „ex nunc“. Odstoupení musí být provedeno písemně a musí být doručeno do sféry vlivu druhé smluvní strany. Smlouva zaniká dnem následujícím po dni, ve kterém bylo písemné vyhotovení odstoupení doručeno do sféry vlivu druhé smluvní straně.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že za zvlášť závažné porušení povinností se považuje také prodlení s úhradou nájemného a úhrady za poskytnuté služby nebo jiných oprávněných nároků Pronajímatele vyplývajících z ustanovení této smlouvy delší než 1 kalendářní měsíc.
- 4) Smlouvu lze ukončit také dohodou smluvních stran.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi, popř. odstoupení od smlouvy ze strany Pronajímatele nebo kteréhokoliv z Nájemců, bude důsledky této výpovědi nebo odstoupení od smlouvy shodně dotčen i druhý Nájemce.
- 6) Nájemci se zavazují v případě skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a ve stavu úměrném přiměřenému opotřebení a užívání předat Pronajímateli nebo jeho zástupci, nejpozději v den zániku smlouvy.

- 7) Nájemci jsou povinni nejpozději ke dni skončení smlouvy odstranit z orientačního systému své označení a odstranit případná poškození způsobená instalací a demontáží označení.
- 8) Nájemci jsou povinni v den předání pronajatých prostorů předat pronajímateli také převzaté klíče od pronajatých prostorů, budovy a ostatních poskytnutých prostorů.
- 9) Pro případ, že Nájemci pronajaté prostory nejpozději do sedmi dnů ode dne skončení smlouvy nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20,00 Kč/m²/den (dvacet korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni Pronajímatel uplatní u Nájemců nárok. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok Pronajímatele na případně vzniklou škodu včetně případně ušlého zisku.

ČI.10 ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 1) Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemci plní své závazky vůči Pronajímateli pramenící z této smlouvy společně a nerozdílně. Výše uvedené platí i pro případ, že jeden z Nájemců bude v prodlení s úhradou svých závazků vůči Pronajímateli.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dne 1.6.2021.
- 4) Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tento dodatek byl sepsán podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní a nepovažuje podmínky této smlouvy pro sebe za nápadně nevýhodné.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Vsetín dne 28. 05. 2021



Pronajímatel
Ing. Věra Prousková, MBA
předsedkyně představenstva

Vsetín dne

Nájemce 1
Petra Špičková

Nájemce 2
Lenka Hořelková

